

Bebauungsplan Nr. I/6 "Gewerbegebiet Obersuhl Nord", 4. Änderung

Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl

Entwurf



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO**
Für das Plangebiet werden als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE) und „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) gemäß § 8 (1) BauNVO (Eingetragene) (BauNVO) ausgewiesen.
In dem als „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ gem. § 8 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO und die in § 8 (3) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Von den in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind somit nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig wären.
In den Gewerbegebieten (GE) und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der betrieblich überbauten Fläche einnimmt (max. 10 % der in der Nutzung befindlichen Betriebsgeschossflächen, jedoch nicht mehr als 200 m² pro Betrieb). Für Betriebe des Onlinehandels wird die örtliche Verkaufsfläche auf 15 % der Gebäudenutzfläche und maximal 100 m² beschränkt. Untergeordnete Verkaufsflächen für Betriebe des Onlinehandels sind nur dann zulässig, wenn zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen sind.
Der Bau von Tankstellen und Gewerbebetrieben mit Umgang von wassergefährdenden Flüssigkeiten wird wegen der Lage im WSG III A nur zugelassen, wenn jegliche Gefährdungen des WSG ausgeschlossen sind.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
In dem GE sowie in dem GEe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und durch die zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus den Nutzungsstablonen im zeichnerischen Teil der 4. Änderung des Bebauungsplans.
Die festgesetzten Nutzungswerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte.
Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens:
 - Betriebs- und Werksgebäude 9,0 m Traufhöhe,
 - Wohngebäude 6,0 m Traufhöhe.
- Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Gemäß § 22 (4) S. 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil der 4. Änderung des Bebauungsplans.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen (min. 2 cm), Schotterterrassen), sofern kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
 - Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Diese Flächen sind mit Laubgehölzen gemäß der Gehölzauswahlhilfe (siehe Begründung) zu begrünen.
Als Rahmenvorgabe gilt für Laubbäume ein Pflanzverband von 6 x 5 m und für Unterpflanzungen mit Laubsträuchern ein Pflanzverband von 1 x 2 m.
Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen – soweit erforderlich – zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen oder verschoben werden.
 - Alle berankbaren Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein etc.) zu begrünen. Pro 10 lfm nicht von Fenstern, Türen, etc. unterbrochener Fassadenlänge ist ein Klettergehölz zu setzen.
 - In den Baugebieten sind mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und mit Gehölzen entsprechend der Gehölzauswahlhilfe (siehe Begründung) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu 100 % aus Bäumen und Sträuchern herzustellen (1 Strauch je 1 m² der für Sträucher vorgesehenen Fläche, 1 Baum je 10 m² der für Bäume vorgesehenen Fläche). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfäche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.
 - Auf privaten Stellplätzen ist für mindestens jeweils sechs Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum gemäß Gehölzauswahlhilfe (siehe Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 - Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind die zu den südlich angrenzenden Wohngebieten ausgerichteten Gebäudewände geschlossen und ohne Tore und Türen auszubauen. Fenster sind als feststehende Einrichtungen einzubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Anlagen für Abfälle**
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.
- Baugestaltung**
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen, gedeckten Pastellfarbtönen zu erfolgen.
- Dachgestaltung**
Für alle Gebäude sind Satteldächer, Sheddächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss 15° bis 45° betragen. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbenen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind als Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 2,00 m oder als Mauer bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten. Alternativ ist eine Heckenpflanzung möglich.
Im Vorgartenbereich sind Metallzäune bzw. Mauern mit einheimischen Laubgehölzen zu umpflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Altlasten**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Landkreis Hersfeld-Rotenburg zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
- Bauverbotszone entlang der Landesstraße (L) 3248**
Entlang der L 3248 ist gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) eine Zone in einer Breite von 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Hochbauten freizuhalten.
Bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen nach § 23 (1) HStrG nicht errichtet werden.
- Bodenfunde**
Bodenfunde sind gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, den Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu richten.
- Bodenschutz**
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (u. a. DIN 19731) wird hingewiesen. Einzelheiten hierzu finden sich in den vom Hessischen Umweltministerium (HMUKLV) herausgegebenen Merkblättern „Bodenschutz für Hausbebauung“ und „Bodenschutz für Bauausführende“, die bei der Bauausführung entsprechend heranzuziehen sind.
- Löschwasserversorgung**
Mit dem Fortschreiten der Bebauung in diesem Gebiet ist auch die Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneten Stellen Hydranten einzubauen, die mit dem Anschluss zur Feuerwehreinrichtung oder zur Straße gerichtet sind. Bauart, Anzahl und Standort der Hydranten sind mit dem zuständigen Fachdienst für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abzustimmen.
Am Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Aus ausreichend ist gemäß Arbeitsblatt W 405 unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung eine Wasserlieferung von 1.600 l/min anzusehen, die für eine Zeitspanne von mindestens 2 Stunden (= 192m³ Gesamtmenge) bereitstellen muss.
- Niederschlagswasser**
Das Niederschlagswasser von Dachflächen sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser bzw. als Betriebswasser genutzt werden. Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“
- Solarenergie**
Bei der Errichtung von gewerblichen Gebäuden gilt das im Teilregionalplan Energie Nordhessen festgelegte Ziel, (...) dass auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen baulich dafür geeigneter Gebäude die Installation von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu erfolgen hat, (...) wenn die Größe der Dachfläche eine raumbedeutsame Größenordnung erreicht und die Umsetzung der Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- Wasserschutzgebiet**
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen 3 Obersuhl“. Die „Verordnung zum Schutz der im Ortsteil Obersuhl liegenden Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Wildeck, Krs. Rotenburg“ vom 18.02.1972 (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 13/1972, S. 608) ist zu beachten. Die Wasserschutzgebietsverordnung enthält Einschränkungen zu Betriebszweigen oder bestimmten Nutzungswesen.
In § 3 (3) S. 2 Unterpunkt „Zone III A“ Nr. 9 der Wasserschutzgebietsverordnung ist z. B. der folgende Verbotbestand enthalten: Verboten ist „die Errichtung und der Betrieb abwassergefährlicher Betriebe, wenn nicht sichergestellt ist, dass deren Abwasser vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird.“
Zum Zweck der Einsichtnahme in die Schutzgebietsverordnung wird darauf hingewiesen, dass diese im Staatsanzeiger Hessen (St.Anz. 13/1972, S. 608) veröffentlicht wurde und u. a. bei der Gemeindeverwaltung Wildeck die Möglichkeit einer Einsichtnahme besteht.

VERMERKE

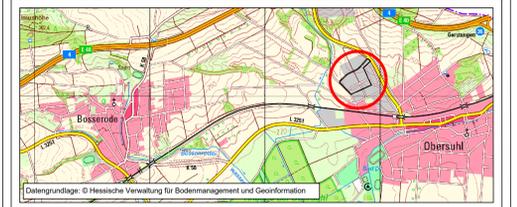
- Rechtsgrundlagen**
Dem Bebauungsplan der Gemeinde Wildeck liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
 - Hessisches Straßengesetz (HStrG)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Flanzzeicherverordnung (FlanzV)
 - Straßenverkehrsordnung (StVO)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde durch die Gemeindevertretung vom gem. § 2 (1) BauGB gefasst und in der Hessisch/Niedersächsischen Allgemeinen (HNA), Ausgabe Rotenburg-Bebra vom 28.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Die Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Hessisch/Niedersächsischen Allgemeinen (HNA), Ausgabe Rotenburg-Bebra vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO:
Der Planentwurf wurde durch die Gemeindevertretung am als Satzung beschlossen.

Wildeck, den Der Bürgermeister



Gemeinde Wildeck
Ortsteil Obersuhl

Bebauungsplan Nr. I/6 "Gewerbegebiet Obersuhl Nord", 4. Änderung

Entwurf

Übersichtskarte: M 1: 25.000
 Bebauungsplan: M 1: 1.000

Grundlagen: ALK, TK25
 Stand: Juni 2022
 Bearbeiter: J. Leffler

Biedrichstr. 8c
 61200 Wölfersheim
 Tel.: (6036) 9 89 36-40
 Fax: (6036) 9 89 36-60
 mail@regio-konzept.de
 www.regio-konzept.de