Bebauungsplan Nr. I/6 "Gewerbegebiet Obersuhl Nord", 3. Änderung

Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl

Planzeichen des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE: Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

GEe: Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO i.s.d § 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16- 20 BauNVO)

z.B. (G.O)	Geschossflächenzahl	z.B. II	Zahl der Vollgeschosse
z.B. 0,8	Grundflächenzahl	z.B. GH max. 15,00 m	Gebäudehöhe (in Metern) über mittlere Geländeoberkante (GOK) im Bereich des Baukörpers nach Geländeprofilierung
z.B. SD (Satteldach)	Dachform		
(245 m ü. NN)	markante max. Höhen in m. ü. NN, Auffüllung/ Profilierung		Räumliche Abgrenzung der geplanten Auffüllung/ Profilierung

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen und Anpflanzungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken § 9 (1) Nr.12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr.25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr.25a BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr.25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

10,00 m Bemaßung in Metern

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

Angaben aus der Flurkarte

Gebäude Bestand

Flurgrenze

24/3 Flurstücksgrenze und -nummern
(Zähler/Nenner)

Nachrichtliche Übernahme

S Stromleitung (1 kV- und 20 kV Leitungen)
(ungefähre Lage, nicht rechtsverbindlich)

T Telekommunikationsleitung
(ungefähre Lage)

G Gasleitung
(ungefähre Lage, nicht rechtsverbindlich)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

1	
GE	II
0,8	(1,6)
a	

2	
GEe	II
0,8	(1,6)
a	SD

2	
GE	II
0,8	(1,6)
a	SD

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Für das Plangebiet werden als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet" (GE) und „eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) gemäß § 8 (1) Baunutzverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Neben Gewerbebetrieben aller Art sind Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Die unter § 8 (3) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Anlagen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden als zulässig festgesetzt.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind 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.

2. 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 Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil der 3. Änderung des Bebauungsplans.

Die festgesetzten Nutzungswerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte.

3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gemäß § 22 (4) S. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Länge der Gebäude in den Gewerbegebieten abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf.

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil der 3. Änderung des Bebauungsplans.

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

4.1 Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie Bodenverdichtungen in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind grundsätzlich zu vermeiden.

4.2 Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, breitfugigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Lediglich die Fahrgassen dürfen versiegelt werden.

4.3 Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig. Die Außenoberflächen-Temperatur darf 60°C nicht überschreiten. Eine Lichtstreuung nach oben oder zu den Seiten ist unzulässig. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen begrenzt werden. Für eine umweltschonende Beleuchtung sind derzeit insbesondere Natriumdampf-Niederdrucklampen und LED-Leuchten geeignet. Es sind Leuchten mit geringen Blauanteilen im Farbspektrum und warmweißen oder bernsteinfarbenen (Amber LED) Licht zu verwenden. Die Farbtemperatur sollte unter 3.000 K liegen. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und abzuschirmen, dass sie nur nach unten strahlen. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Leuchtgehäuse sollten außerdem gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein.

4.4 Die Geländeprofilierung ist durch eine Umweltbaubegleitung zu überwachen.

5. Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

5.1 In den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt. Diese Flächen sind mit Laubgehölzen gemäß der Gehölzauswahlliste (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zu begrünen. Als Rahmenvorgabe gelten die folgenden Pflanzqualitäten und Pflanzabstände:

Sträucher: mind. 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, Pflanzverband ca. 2 x 2 m.

Heister: 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm, Pflanzverband ca. 5 x 5 m.

Laubbäume: Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm, Pflanzverband 10 x 10 m bis 14 x 14 cm. Für hochstämmige Obstbäume gilt eine Mindestpflanzqualität von 8-10 cm StU.

Im Grenzbereich zum Bahngelände hin sind lediglich Sträucher (2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) entsprechend der Gehölzauswahlliste (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zu pflanzen. Die Hinweise zur Bepflanzung unter dem Punkt „Bahnanlagen" sind zu beachten.

5.2 Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

In den Baugebieten sind ohne die Lagerflächen mind. 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen entsprechend der Gehölzauswahlliste (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu 50 % aus Bäumen und zu 50 % aus Sträuchern herzustellen (1 Strauch je 5 m² der für Sträucher vorgesehenen Fläche, 1 Baum je 50 m² der für Bäume vorgesehenen Fläche). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

5.3 Auf privaten Pkw-Stellplätzen ist für mindestens jeweils sechs Stellplätze ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum gemäß Gehölzauswahlliste (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind die folgenden Qualitäten zu verwenden: Hochstamm, 3 x v., StU 16-18 cm für großkronige Bäume und StU 14-16 cm für mittel- und kleinkronige Bäume.

Die Baumscheiben sind mit einer offenen Fläche von mind. 6 m² zu dimensionieren.

6. Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

6.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch einheimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß der Gehölzliste (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zu ersetzen. Während der Bauphase sind die vorhandenen Gehölze vor Schäden zu sichern.

6.2 Die Hecke an der Elektriztätsstation ist durch folgende Pflegemaßnahmen zu erhalten:

Die Hecke wird alle 10-15 Jahre im Winterhalbjahr (01.10. bis 29.02) abschnittsweise auf den Stock gesetzt. Dabei werden die Gehölze etwa 20-40 cm über dem Boden abgeschnitten bzw. abgesägt. Die Abschnitte sollen max. 20 m lang sein und höchstens 20 % des Bestandes umfassen. Der Zeitraum zwischen den zu pflegenden Abschnitten beträgt 2-5 Jahre.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die nach Südosten ausgerichteten Gebäudewände ohne Tore oder Türen auszubauen. Fenster sind als feststehende Einrichtungen einzubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.

8. Geländeauffüllung gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Eine Profilierung des Geländes zur Optimierung der Geländenutzung ist zulässig.

Mit den Geländemodellierungsarbeiten ist die Herstellung von temporären Schlammbecken erforderlich, um bei Niederschlagsereignissen einen Feststoffabtrag in die angrenzenden Gewässer oder Vorfluter zu verhindern. Die Schlammbecken sind jeweils an den Entwässerungsstiefpunkten zu bauen und müssen je nach Baufortschritt erneuert bzw. versetzt werden. Die Überläufe der Becken müssen eine Reinigungsfunktion aufweisen z.B. aus Stroh, Vlies o.ä. Aus Sicherheitsgründen erhalten die Becken zusätzlich einen Notüberlauf. Die Lage der Standorte ist dem Bauregime und der Örtlichkeit anzupassen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Anlagen für Abfälle

Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

Baugestaltung

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen, gedeckten Materialfarbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als transparente Holz- oder Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Eine Bodenfreiheit von 15 cm ist einzuhalten. Alternativ ist eine Heckenpflanzung möglich.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den zughörigen baulichen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig.

Leuchtreklamen ohne Blendwirkung bis zu einer Größe von 5 m² sind zulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten festgestellt worden. 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.

Artenschutz

Aus den Bestimmungen des Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) ergeben sich die folgenden Vermeidungsmaßnahmen:

Die baubedingten Eingriffe zur Baufeldfreimachung inklusive der Gehölzeingriffe und Rodungsarbeiten müssen vor Brutbeginn (bis zum 28. Februar) oder nach dem Ende der Brutperiode (nach dem 30. September) erfolgen (gem. den Vorgaben des § 39 (5) 2. BNatSchG). Für die Baufeldräumung kann von diesem Zeitraum abgewichen werden, wenn eine Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten vor Reverbeseetzung durch Vergrämungsmaßnahmen verhindert wird oder unmittelbar vor Baubeginn während einer Begehung durch eine fachkundige Person Brutfreiheit festgestellt wird.

Da potenzielle Haselmausvorkommen nicht sicher auszuschließen sind, sind weitere Einschränkungen zu den Gehölzentnahmen notwendig. Die Entfernung der oberirdischen Anteile des Gehölzbewuchses innerhalb der zu beanspruchenden Flächen ist im Zeitraum zwischen November und April durchzuführen (Haselmäuse befinden sich dann in der inaktiven Phase im Bodenbereich und nicht im Gehölzbereich). Dies ist ohne Befahren der Flächen mit Fahrzeugen, ohne Einsatz von schwerem Gerät und ohne Verletzung der Streuschicht durchzuführen. Bodeneingriffe dürfen erst in der Vegetationsperiode nach Entfernung der oberirdischen Anteile der Gebüsche und Sträucher zwischen Mai und Oktober durchgeführt werden.

Großflächige Fenster oder Glasfassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² sollten so gestaltet werden, dass Vogelschlag vermieden wird. Hierzu ist die Verwendung von Vogelschutzglas, reflexionsarmen Gläsern mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % oder transluzenten Materialien (z. B. Milchglas) anzustreben. Weitere Möglichkeiten bestehen in der Anbringung von festen, vorgelagerten Konstruktionen oder in der Integration flächiger Markierungen (z. B. aufgebrachte Linien/ Raster).

Bahnanlagen

Bei Baugebieten in der Nähe von Bahnanlagen muss mit höheren Immissionen gerechnet werden, da es sich um ein lärmvorbelastetes Baugebiet handelt.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Deutsche Bahn AG weist besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleisbauarbeiten gearbeitet wird. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer zugeführt werden, damit die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht gefährdet wird. Die vorhandenen Bahnseitengräben dürfen nicht verschüttet werden.

Druckleitungen (Wasser/Abwasser/Gas) sollen nicht in einem Abstand von weniger als 20 m parallel zu den Bahnanlagen verlegt werden, damit die Bahnanlagen im Falle eines Rohrbruches nicht gefährdet werden.

Bei einer vorgesehenen Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Im Grenzbereich zum Bahngelände dürfen keine schnellwachsenden Gehölze und Bäume mit ausladenden Kronen angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebes oder die Oberleitungsanlagen beeinträchtigen können. Die Sicht auf Signale darf nicht beeinträchtigt werden. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Bei Planungen von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtungen, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Um Verwechselungen mit den Eisenbahnsignalen auszuschließen, dürfen keine roten, gelben oder grünen Beleuchtungen (Lampen, Leuchtschriften, Reklamen usw.) im näheren Bereich der Bahnanlagen montiert werden.

Bauverbotszone entlang der Landesstraße L 3248

Entlang der Landesstraße L 3248 ist gemäß § 23 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 Häuslebauer" und „Bodenschutz für Bauausführende", die bei der Bauausführung entsprechend heranzuziehen sind.

Energieversorger

Gas

Im Plangebiet sind bereits Erdgasleitungen verlegt, diese Anlagen müssen berücksichtigt werden.

Bei geplanten Baumbepflanzungen sind die Standorte und Baumarten mit der EnergieNetz Mitte GmbH in Bebra abzustimmen. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Strom

Im Plangebiet befinden sich 1 kV- und 20 kV- Versorgungsleitungen, Leerrohre sowie eine Schaltstation. Diese elektrischen Anlagen müssen berücksichtig werden.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen so abgestimmt werden, dass keine Beeinträchtigung der elektrischen Anlagen zu erwarten ist.

Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die EnergieNetz Mitte Baurichtlinien zu beachten.

Klimaschutz

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien wird der Energieeinsparung wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen des EEWärmG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) verwiesen, die in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.

Löschwasserversorgung

Bei der Planung und Ausführung ist das (DVGW) Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" zu beachten. Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneten Stellen Hydranten zur Löschwasserentnahme einzubauen. Die Hydranten sind mit dem Anschluss zur Feuerwehrzufahrt oder zur Straße gerichtet einzubauen. Bauart, Anzahl und Standort der Hydranten sind mit dem zuständigen Fachdienst für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abzustimmen.

Am Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten gemäß 13 (1) Hessische Bauordnung (HBO) jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Als ausreichend ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Wasserleistung von 1600 l/min anzusehen, die für eine Zeitspanne von mindestens 2 Stunden (= 192 m³ Gesamtmenge) bereitzustehen muss. Ein Nachweis über die geforderte Löschwassermenge ist unter der Beteiligung der Gemeinde zu erbringen.

Geländeauffüllung und -profilierung

Bei den Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahme ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Die Unbedenklichkeit des eingesetzten Materials ist im Anlehnung an die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen: StAnz. 10/2014, S. 211/ Hessische Verfüllrichtlinie) nachzuweisen. Es gelten die dortigen Tabellen 3a (Feststoffwerte) und 3b (Eluatwerte).

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser bzw. als Betriebswasser genutzt werden. Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) WHG 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 raumbedarfsarme Großenordnung erreicht und die Umsetzung der Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A (weitere Schutzzone) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen 3 Obersuhl" (auch TB Obersuhl im Heil, WSG-ID 632-023). 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. Sie enthält in Einzelfällen (z. B. Lagerung wassergefährdender Stoffe) Einschränkungen zu Betriebsweisen oder bestimmter Nutzungsweisen.

In § 3 (3) S. 2 Unterpunkt „Zone III A" Nr. 9 der Wasserschutzgebietsverordnung ist der folgende Verbotstatbestand enthalten: „die Errichtung und der Betrieb abwassergefährlicher Betriebe, wenn nicht sichergestellt ist, dass deren Abwasser vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird."

Das auf den gewerblichen Verkehrsflächen und Rangierbereichen anfallende Niederschlagswasser darf nicht über Oberflächengewässer abgeleitet werden. Andernfalls sind bereits vor der Gewässereinleitung Maßnahmen zu treffen, um Leichtflüssigkeiten vor der Gewässereinleitung (z. B. durch Anordnung eines RSKWag-Abscheiders im Gewerbegebiet) zurückzuhalten.

Zum Zweck der Einsichtnahme in die Schutzgebietsverordnung wird darauf hingewiesen, dass diese im Staatsanzeiger Hessen (St.Anz. 13/72, S. 608) veröffentlicht wurde und u.a. bei der Gemeindeverwaltung Wildeck die Möglichkeit einer Einsichtnahme besteht.

VERMERKE

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung 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 Denkmalschutz(HDSchG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Straßenverkehrsordnung (StvO)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde durch die Gemeindevertretung vom 22.02.2018 gem. § 2 (1) BauGB gefasst und in der Hessich/ Niedersächsischen Allgemeinen (HNA), Ausgabe Rotenburg- Bebra vom 26.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Bürgerinnen gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 01.10.2018 bis 02.11.2018 durchgeführt.

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 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wildeck vom 18.12.2020 in der Zeit vom 29.12.2020 bis 04.02.2021 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

Ausfertigungsvermerke:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wildeck, den ..... Der Bürgermeister

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat die Bebauungsplanänderung Rechtskraft erlangt.

Wildeck, den ..... Der Bürgermeister

Sorgenhof
Hönebach
Unterstoppel
Obersuhl
Bosserode
Wippershain
Hillartshain
Frankenhain
Hauneck
Eckweiser
Aue
Richelsdorf
Philippsthal (Werra)
Heldra
Gerstungen
Wartburgkreis
Eisenach
Werra-Meißner-Kreis
Eichenberg
Lüderbach
Weidenhausen
Großalmerode
Witzenhausen
Neu-Eichenberg
Germerode
Frankershausen
Jestädt
Waldkappel
Meißner
Meißner-Kopf
Meißner-Kopf-Straße
Hessisch Lichtenau
Wanfried
Werra
Frieda
Creuzburg
Mitte
Ost
Nord
Süd
West
Kreis Eisenach
Kreis Gotha
Kreis Schmalkalden-Meiningen
Kreis Hersfeld-Rotenburg
Kreis Kassel
Kreis Göttingen
Kreis Northeim
Kreis Eichsfeld
Thüringen
Hessen
Niedersachsen
Bad Sooden-Allendorf
Berka/Werra
Marksuhl
Dippach
Herleshausen
Alte Burg
Stadtwald
Hohe Warte
Ringgau
Altenburschla
Bischofsheim
Osterhagen
Scharfenberg
Hubenstein
Ringgau
Verbandsgemeinde Werratal
Gemeinde Wildeck
Gemeinde Berkatal
Stadt Eschwege
Stadt Witzenhausen
Stadt Sontra
Stadt Germerode
Stadt Waldkappel
Stadt Wanfried
Stadt Vacha
Stadt Dermbach
Stadt Geisa
Gemeinde Ringgau
Gemeinde Haunetal
Gemeinde Neuenhof
Gemeinde Meinhard
Gemeinde Gerstungen
Gemeinde Berka/Werra
Gemeinde Marksuhl
Gemeinde Mitte
Gemeinde Ost
Gemeinde Nord
Gemeinde Süd
Gemeinde West
Gemeinde Kreis Eisenach
Gemeinde Kreis Gotha
Gemeinde Kreis Schmalkalden-Meiningen
Gemeinde Kreis Hersfeld-Rotenburg
Gemeinde Kreis Kassel
Gemeinde Kreis Göttingen
Gemeinde Kreis Northeim
Gemeinde Kreis Eichsfeld
Gemeinde Thüringen
Gemeinde Hessen
Gemeinde Niedersachsen
Gemeinde Bad Sooden-Allendorf
Gemeinde Berka/Werra
Gemeinde Marksuhl
Gemeinde Dippach
Gemeinde Herleshausen
Gemeinde Alte Burg
Gemeinde Stadtwald
Gemeinde Hohe Warte
Gemeinde Ringgau
Gemeinde Altenburschla
Gemeinde Bischofsheim
Gemeinde Osterhagen
Gemeinde Scharfenberg
Gemeinde Hubenstein
Gemeinde Ringgau
Gemeinde Verbandsgemeinde Werratal
Gemeinde Gemeinde Wildeck
Gemeinde Gemeinde Berkatal
Gemeinde Stadt Eschwege
Gemeinde Stadt Witzenhausen
Gemeinde Stadt Sontra
Gemeinde Stadt Germerode
Gemeinde Stadt Waldkappel
Gemeinde Stadt Wanfried
Gemeinde Stadt Vacha
Gemeinde Stadt Dermbach
Gemeinde Stadt Geisa
Gemeinde Gemeinde Ringgau
Gemeinde Gemeinde Haunetal
Gemeinde Gemeinde Neuenhof
Gemeinde Gemeinde Meinhard
Gemeinde Gemeinde Gerstungen
Gemeinde Gemeinde Berka/Werra
Gemeinde Gemeinde Marksuhl
Gemeinde Gemeinde Dippach
Gemeinde Gemeinde Herleshausen
Gemeinde Gemeinde Alte Burg
Gemeinde Gemeinde Stadtwald
Gemeinde Gemeinde Hohe Warte
Gemeinde Gemeinde Ringgau
Gemeinde Gemeinde Altenburschla
Gemeinde Gemeinde Bischofsheim
Gemeinde Gemeinde Osterhagen
Gemeinde Gemeinde Scharfenberg
Gemeinde Gemeinde Hubenstein
Gemeinde Gemeinde Ringgau
Gemeinde Gemeinde Verbandsgemeinde Werratal
Gemeinde Gemeinde Gemeinde Wildeck
Gemeinde Gemeinde Gemeinde Berkatal
Gemeinde Gemeinde Stadt Eschwege
Gemeinde Gemeinde Stadt Witzenhausen
Gemeinde Gemeinde Stadt Sontra
Gemeinde Gemeinde Stadt Germerode
Gemeinde Gemeinde Stadt Waldkappel
Gemeinde Gemeinde Stadt Wanfried
Gemeinde Gemeinde Stadt Vacha
Gemeinde Gemeinde Stadt Dermbach
Gemeinde Gemeinde Stadt Geisa
Gemeinde Gemeinde Gemeinde Ringgau
Gemeinde Gemeinde Gemeinde Haunetal
Gemeinde Gemeinde Gemeinde Neuenhof
Gemeinde Gemeinde Gemeinde Meinhard
Gemeinde Gemeinde Gemeinde Gerstungen
Gemeinde Gemeinde Gemeinde Berka/Werra
Gemeinde Gemeinde Gemeinde Marksuhl
Gemeinde Gemeinde Gemeinde Dippach
Gemeinde Gemeinde Gemeinde Herleshausen
Gemeinde Gemeinde Gemeinde Alte Burg
Gemeinde Gemeinde Gemeinde Stadtwald
G