

# Stadt Biedenkopf, Stadtteil Kernstadt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Ludwigshütte"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 20 Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OKGRFB), hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Verkehrsflächen

- Einfahrtbereich

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Reptilienhabitat
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

### Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	OKGeb.
1	GE	0,8	6,0	12,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

### 1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 1.1.1 Gewerbegebiet
- 1.1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Tankstellen und Vergnügungstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
- 1.1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig.
- 1.1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betriebliche Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO: Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen sowie Mauern, Betonwände, Stützmauern oder Gabione sind im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: In der Bauverbotszone sind bauliche Anlagen (Hochbauten) unzulässig.
- 1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden: Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelfassaden gilt die Oberkante des Daches oder die Attika. Für das Gewerbegebiet gilt: Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OKGRFB).

#### 1.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

- 1.3.1 Gehwege, Stellplätze, Steflplätze- und Garagenzufahrten sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schottersteinen, Kies, Rasengittersteinen oder weitwüchsigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.
- 1.3.2 Stellplätze mit mehr als 500qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- 1.3.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Entwicklungsziel: Reptilienhabitat  
 Maßnahmenempfehlung: Auf der Fläche ist ein Habitat für Reptilien mit Totholzhaufen, Steinriegelkomplex und linsenförmigen Sandflächen anzulegen. Alle offenen Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen (Schaf- oder Ziegenbeweidung oder zweimalige Mahd mit Abfahren des Mahdguts). Aufkommende Gehölze sind alle zwei Jahre ab August zu entfernen. Die Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Zielflächen für die Umsiedlung von Zauneidechsen fertigzustellen, bevor mit der Erschließung des Plangebietes begonnen wird

#### 1.4 Zuordnung von Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsziel: Werden zum Entwurf ergänzt.  
 Maßnahmenempfehlung: Werden zum Entwurf ergänzt.

#### 1.5 Flächen für Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB)

- 1.5.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Zeichenerklärung der Plankarte gilt: Anpflanzung einer geschlossenen standortgerechten einheimischen Laubsträucherhecke, Pflanzabstand 5 m. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Siehe Artenliste
- 1.5.2 Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt: Abgängige Bäume und Sträucher sind durch einheimischen standortgerechte Sträucher, Laub- oder Obstbäume zu ersetzen. Siehe Artenauswahl.
- 1.5.3 Artenliste (Empfehlung)

- Laubbäume 2. Ordnung:
- Acer campestre - Feldahorn
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Corylus avellana - Hasel
  - Prunus avium - Vogelkirsche
  - Sorbus aria - Mehlbeere
  - Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
  - Tilia cordata - Winter-Linde

- Sträucher:
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
  - Corylus avellana - Hasel
  - Viburnum opulus - Gew. Schneeball
  - Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn
  - Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
  - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
  - Rubus fruticosus agg. - Brombeere
  - Sambucus nigra - Schw. Holunder
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Rosa canina - Hunds-Rose
  - Rosa tomentosa - Fliz-Rose

- Kletterpflanzen:
- Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
  - Hedera helix - Gemeiner Efeu
  - Lonicera caprifolium - Wohlriechendes Gelblblatt
  - Lonicera periclymenum - Waldgelblblatt
  - Vitis vinifera - Echter Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

### 1.6 Aufschüttungen, Abragungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abragungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abragungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

### 1.7 Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Gewerbegebietes mit Vorhaben- und Erschließungsplan nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

#### 2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO)

- 2.1.1 Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 45°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- 2.1.2 Zur Dachneigung sind rote (hell bis dunkel), traubraune und dunkle Farbtöne (schwarz/grau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

#### 2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Zäune sind zulässig.
- 2.2.2 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2 m über Geländeoberkante und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen gemäß 1.4.4 (Artenliste).

#### 2.3 Gestaltung der Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.2 HBO)

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegendem Konstruktionen

### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

#### 3.1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Biedenkopf in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### 3.2 Denkmalschutz:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDsSchG).

#### 3.3 Artenschutz:

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis 28. Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

#### 3.4 Bauverbotszone

Bauliche Anlagen an Straßen sind gemäß § 23 HStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten.

#### 3.5 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

#### 3.6 Telekommunikationslinien befinden sich im angrenzenden Planbereich

Im Planbereich befindet sich eine 20kV-Stromversorgungsleitung, diese wird jedoch bis Ende 2019 durch eine neue Versorgungsleitung außerhalb des Bereichs ersetzt.

#### 3.8 Regierungspräsidium Darmstadt

Das Plangebiet liegt nach Auswertung des Kampfmittelräumdienstes am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneregreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

#### 3.9 Teile des Plangebietes befinden sich in einem HQ-Querschnitt-Gebiet (entspricht 1,3-fachen HQ100), die bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet werden können.

#### 3.10 RP Gießen Dezernat 41.4 Altlasten

Ostlich angrenzend zum Plangebiet, befinden sich mehrere Einträge in der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen.

### Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

**Ausfertigungsvermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Biedenkopf, den \_\_\_\_\_

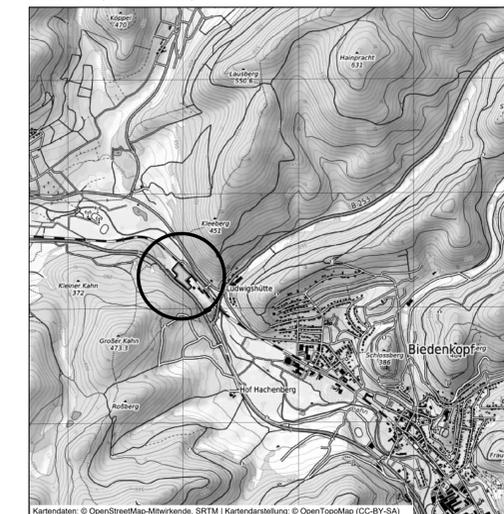
Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Biedenkopf, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

**VORABZUG**

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stadt Biedenkopf, Stadtteil Kernstadt  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Ludwigshütte"

Entwurf

Stand: 22.08.2018  
 03.09.2018  
 31.10.2018  
 01.08.2019  
 27.08.2019

Bearbeiter: Licher  
 CAD: Wellstein

Maßstab: 1 : 1.000