

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Kellerborn" 2. Bauabschnitt



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Gewerbegebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2.2.4.1 Oberkante Gebäude
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
 - 1.2.4.1.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.5.1 Abwasserkanal (Regen- und Schmutzwasser, unverbindlich)
- 1.2.5.2 Wasserversorgungsleitung (unverbindlich)
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1.1 Entwicklungsziel: Blühfläche
- 1.2.6.2 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7.2 Höhennpunkt in m über NN
- 1.2.7.3 Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neu-Anspach und den Versorgungs-träger zu belastende Fläche

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1.1 **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
 - 2.1.1.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
 - 2.1.1.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
Tankstellen sind unzulässig.
 - 2.1.1.3 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
Vergnügungsstätten sind unzulässig.
 - 2.1.1.4 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.
- 2.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):**
 - 2.2.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder wasser-durchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.
- 2.3 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Entwicklungsziel: Blühflächen
Maßnahmen: Auf den Blühflächen ist eine geeignete mehrjährige Wildblumensaat (z.B. Lebenssaum / von Saaten-Zellen) vorzunehmen (Ausssaat im Frühjahr). Die Saatgutmischung darf keine invasiven Arten enthalten. Je nach Zustand ist alle ca. 3-5 Jahre eine Neuaussaat vorzunehmen. Innerhalb der Fläche sind im nordwestlichen Teilbereich zudem vier Felderchenfenster mit je etwa 20 m² Fläche (3 m x 7 m) durch kurzzeitiges Anheben der Sämaschine anzulegen und funktionsfähig zu erhalten (Lerchenfenster zur Schaffung einer Brutmöglichkeit für die Feldlerche). Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig. Da es sich um artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen handelt, sind sie funktionsfähig bereitzustellen, sobald mit der Erschließung im Plangebiet begonnen wird.

2.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohngebiete werden die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Plans "Gewerbegebiet Am Kellerborn" 2. Bauabschnitt auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Für den Tageszeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) und für die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach der DIN 45691 festgesetzt.

- L_{eq} tags = 65 dB(A)/m²
- L_{eq} nachts = 50 dB(A)/m²

Bei der Berechnung ist jeweils die gesamte Betriebsfläche zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionskontingenten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin) Die DIN kann im Stadtplanungsamt der Stadt Neu-Anspach eingesehen werden.

Die Emissionskontingente sind ausschließlich in Richtung der nördlich angrenzenden Wohngebiete anzuwenden. Im Bereich der angrenzenden Gewerbegebiete sind die gewerblichen Lärmemissionen im Einzelfall zu betrachten.

Einzelheiten sind dem Gutachten Nr. L 7605, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 14.03.2014 zu entnehmen.

2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

- 2.5.1 Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind mit Ausnahme von Fahrbahnüberdachungen zu einem Anteil von mindestens 30 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden sind Sprossen geeigneter Arten der Gattung Sedum sowie Stauden im Topfballen insbesondere der Arten Allium schoenoprasum, Anthemis incitoria, Dianthus carthusianorum, Dianthus deltoideus, Hieracium pilosella, Prunella grandiflora und Thymus spec. sowie in geringeren Anteilen sonstige Gräser und Kräuter des Grünlands magerer Standorte. Die Saatgutmischung darf keine invasiven Arten enthalten. Die Dicke der Vegetationsschicht beträgt mind. 8 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm.
- 2.5.2 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten 2.5.6. zzgl. Crataegus laevigata (z.B. 'Pauli's Scarlet') und Corylus colurna (Baumhasel).
- 2.5.3 Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 m² große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
- 2.5.3.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Hochstämmen, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 18-20 cm).
- 2.5.3.2 Artenliste
Acer platanoides – Spitzahorn
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia tomentosa – Silberlinde
Tilia x europaea – Holländische Linde
Quercus cerris – Zerreiche
Quercus petraea – Traubeneiche
Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 m² je Baum vorzusehen.
Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.5.4 Anpflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung gemäß Artenlisten und Pflanzqualitäten 2.5.6.
- 2.5.5 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Artenliste und Pflanzqualität 2.5.6.
- 2.5.6 Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanZV'90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: 3 xv., m.B., 18-20;
Bäume 2. Ordnung: 2 xv., 100-150;
Sträucher: 2 xv., 100-150

2.5.6 Artenlisten und deren Sorten für Anpflanzungen:

- Bäume 1. Ordnung:**
 - Holländische Linde Tilia x europaea
 - Silberlinde Tilia tomentosa
 - Spitzahorn Acer platanoides
 - Traubeneiche Quercus petraea
 - Walnuss Juglans regia
 - Winterlinde Tilia cordata
 - Zerreiche Quercus cerris
- Bäume 2. Ordnung:**
 - Feldahorn Acer campestre
 - Hainbuche Carpinus betulus
 - Wildkamel Malus sylvestris
 - Wildbirne Pyrus pyraster
 - Salweide Salix caprea
 - Geflügelbüchse Prunus avium 'Plena'
 - Kaukasische Birne Pyrus caucasica
 - Mehlbirne Sorbus aria
 - Italienische Erle Alnus cordata
 - Thüringische Mehlbeere Sorbus thuringiaca
- Sträucher:**
 - Roter Hirtenegel Cornus sanguinea
 - Hasel Corylus avellana
 - Weißdorn Crataegus monogyna / laevigata
 - Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
 - Kreuzdorn Rhamnus catharticus
 - Hundrose Rosa canina
 - Wolliger Schneeball Viburnum lantana
 - Faulbaum Fraxinus alnus
 - Hundrose Rosa canina agg.

2.5.7 Zuordnungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

- Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 12.354 Punkte aus den nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen des Ökotoptes der Stadt Neu-Anspach zugeordnet (Nummerierung entsprechend des Ökotoptes):
- Maßnahme Nr. 33: Gemarkung Westerfeld, Flur 4, Flst. 92/1, 114/2, 115, 117, 118/1 und 118/2, Gewässerunterhaltung Radweg Westerfeld, Restpunkte 9.272 Punkte
 - Maßnahme Nr. 34: Gemarkung Rod am Berg, Flur 4, Flst. 98, Anlagen einer Streuobstwiese, 3.082 Punkte

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 **Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**
 - 3.1.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lediglich Firmenlogos dürfen die realisierte Gebäudehöhe um 0,5 m überschreiten. Die zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen sowie selbstleuchtende Firmenlogos. Zulässig sind ebenfalls flächig hinterleuchtete Anlagen, sofern sie jeweils eine maximale Breite von 3,00 m und eine maximale Höhe von 2,70 m nicht überschreiten. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden.
Im Bereich der Grundstückszufahrten ist je eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahrten dürfen nicht höher als 7 m sein. Bezugspunkt für die Höhenmessung ist Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßennitte / Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließende Straße. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 3.2 **PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
 - 3.2.1 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Stellplatz- und -zufahrten werden hiervon nicht erfasst.
- 3.3 **Einfriedigungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 - 3.3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlaten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante.
Die Einfriedigungen sind auf einer Länge von 50 % mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. Artenliste 2.4.6 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3.4.1 zu beranken.
3.3.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 3.4.1 zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.
Als Pflanzqualität der Kletterpflanzen ist Topballen 2 x v. 60-100 m zu verwenden. Es ist mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen; der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m.
 - 3.3.3 Stützmauern, die zur Abfangung des für die Grundstücksnutzung notwendigen aufzuschütenden Geländes errichtet werden müssen, dürfen auf der Grenze zum Nachbargrundstück bzw. im Abstand von 1,50 m zur Grenze zu öffentlichen Wegen stehen. Sie sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stützmauern auf der Grenze zum Nachbarn müssen nicht begrünt werden.
- 3.4 **Begrünungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
 - 3.4.1 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Blumenmischung oder alternativ Staudenbepflanzung) vorzusehen.
 - 3.4.2 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum / 25 m², ein Strauch / 1 m² (zur Artenauswahl s.o.).

4 Nachrichtliche Übernahme

Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5 Hinweise

- 5.1 **Zur Verwertung von Niederschlagswasser**
 - 5.1.1 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).
 - 5.1.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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).
- 5.2 **Denkmalschutz**
 - 5.2.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 5.3 **Benutzungszwang für die zentrale Fernwärmeversorgung**
 - 5.3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Neu-Anspach durch Satzung einen Benutzungszwang für die zentrale Wärmeversorgung für das Gewerbegebiet "Am Kellerborn" erlassen hat.
- 5.4 **Artenschutz**
 - 5.4.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.
Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere
Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
Geblöckrischnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen, außerhalb der Brut- und Setzzeit, Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 10.06.2013
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.02.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.02.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.03.2014 bis einschließlich 04.04.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.07.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.08.2014 bis einschließlich 02.09.2014

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

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.

Neu-Anspach, den _____

Bürgermeister

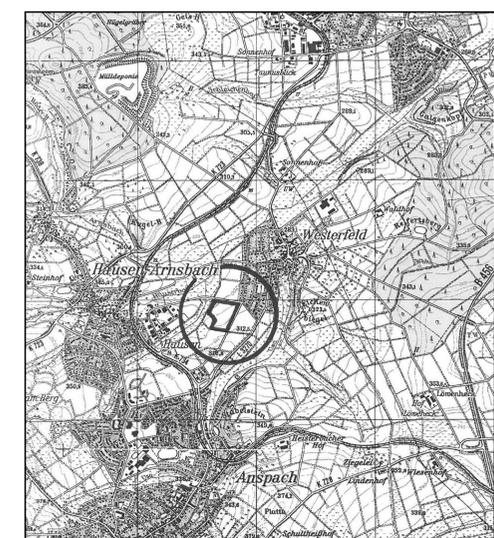
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Neu-Anspach, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35144 Linden - Tel. 06423 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 06.12.2013
16.06.2014
03.09.2014

Beauftragter: Schafe
EAD: Roßling
Maßstab: 1:1000

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Oktober 2012 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)