

**Textliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan**  
**1. Änderung "Auf der Au"**  
**Stadt Bad Marienberg**

## A) RECHTSGRUNDLAGE

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bilden in der jeweils gültigen Fassung:

1. Baugesetzbuch
2. Baunutzungsverordnung
3. Planzeichenverordnung
4. Landesnaturschutzgesetz
5. Bundesimmissionsschutzgesetz
6. Landesbauordnung

## B) IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(gem. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird folgendes Baugebiet festgesetzt:

#### **Gewerbegebiet:**

Zulässig sind für GE-Gebiete § 8 BauNVO genannten Nutzungsarten – ausgenommen Einzelhandelsbetriebe.

#### **Mischgebiet:**

### 1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung / Bauweise:

#### **Gewerbegebiet:**

Grundflächenzahl:  
FH max.

GE-Gebiet  
GRZ = 0,6  
12 m

#### **Mischgebiet:**

Grundflächenzahl:  
Geschossflächenzahl:  
anzahl der Geschosse:

GRZ = 0,6  
GFZ = 1,2  
III

**Abweichende Bauweise:**

Es wird eine abweichende Bauweise (aBW) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand für Gebäude bis 100,00 m Gesamtlänge.

2. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**  
(gemäß § 9, Abs. 4, BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO))

2.1 **Dächer**

Dachneigung 0 – 45 °

3. **Verkehrsflächen**

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird der Straßenraum als Verkehrsfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen festgesetzt.

Der städtische Fahrweg (Zufahrt zum Regenrückhaltebecken) der innerhalb des Plangebietes verläuft ist parallel zur Werkszufahrt weiterzuführen und an dieselbe anzuschließen. Bzgl. der Nutzung dieses Fahrweges wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9, Abs. 1, Nr. 21, BauGB für die Fa. Menk bzw. Nutzung der Werkszufahrt für die Stadt und Verbandsgemeinde Bad Marienberg festgelegt.

4. **Leitungen:**

4.1 Zur planungsrechtlichen Sicherung der 20-KV-Leitung wird im Verlauf der Kabeltrasse (Flurstück 326/1) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9, Abs. 1, Nr. 21, BauGB im Bebauungsplan festgelegt.

4.2 Eine Überbauung der im Plan eingetragenen Abwasserleitungstrassen ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg zulässig. Schächte sind in jedem Fall zugänglich zu halten.

## 5. Landespflege und Umweltbericht

### Fachbeitrag Naturschutz

Bezüglich der landespflegerischen Belange wird auf den Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz verwiesen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

### Versickerungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

Zur Minimierung der Wirkung der Bodenversiegelung und zur Entlastung der Kläranlagen ist vorgesehen, dass zusätzlich anfallende Oberflächenwasser einem gemäß hydraulischen Nachweis ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebecken bzw. Versickerungsmulden zuzuleiten.

Das Wasser kann auf den Flurstücken 349 u. 350 vorübergehend gespeichert und im Gelände versickert bzw. gedrosselt an den Vorfluter weiter geleitet werden. Das im Bereich der Parzellen Nr. 349 und 350 vorgesehene Regenrückhaltebecken (RRB) ist nach Vorgabe der Verbandsgemeindewerke von der Fa. Menk bzw. auf deren Kosten zu errichten und zu unterhalten.

### Private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB:

Die privaten Grünflächen ohne Pflanzbindung sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ein Bepflanzungsplan mit Einhaltung der festgeschriebenen Auflagen ist Bestandteil eines Bauantrags. Die Anpflanzungen sind spätestens in der 2.Wachstumsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

### Gestaltungsvorschriften gemäß §88 Abs.1 LBauO:

Im Bereich des Mischgebietes (MI) sind **Einfriedungen** als transparent wirkende Zäune aus Drahtgeflecht, Eisengitterkonstruktion oder Holzzäune von max. 2,00 m Höhe auszuführen. Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind neben Zäunen auch lebende Hecken bis 5,00 m Höhe unter Beachtung des Nachbarschaftsrechts zulässig. Geschlossene Mauern, Holz- oder Betonwände sind als Einfriedungen nicht gestattet.

Neu anzulegende **Betriebsparkplätze** müssen mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen ( z.B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Verbundsteinpflaster oder wassergebundene Decke) befestigt werden. (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB). Vollversiegelte Parkplatzflächen sind nur zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und versickert wird.

Pro 10 Stellplätze (je 250 m<sup>2</sup>) muss ein Laubbaum gemäß Gehölzliste I gepflanzt werden. Die Baumscheibe (durchwurzelbarer Raum) muss mindestens 2,00 x 2,00 m groß sein bzw. einen Mindestdurchmesser von 2 m haben und mit einer Baumschutzvorrichtung versehen sein.

Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., m.B. H 14 - 16 cm StU betragen.

Zur Einbindung der Hallen in die Landschaft wird gem. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Die Farbgebung der Fassaden und Dächer hat sich an das Umfeld anzupassen, so dass gedeckte, matte Farben in Grün- und/oder Beigetönen zu verwenden sind.

### **Verkehrssicherheit:**

Im Bereich der durch Sichtflächen betroffenen Teilen der Eckgrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung, etc. von mehr als 80 cm über der Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

### **Hinweise:**

Die Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser und dessen Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB**

#### **\* Bodenschutz**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Der Oberboden des Planungsgebietes ist zu sichern. Überdeckungen mit sterilen Böden sind nicht gestattet. Zudem ist gemäß DIN 19300 anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden. Bodenmieten dürfen nicht auf den zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden Vegetationsbereichen liegen.

#### **\* Bauzeitbeschränkung und ökologische Baubegleitung**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen, d.h. in der Zeit von September bis einschließlich Februar. Da gemäß Faunistischem Gutachten (siehe Pkt. 11) Bäume mit Höhlen betroffen sind, ist ihre Fällung im September durchzuführen.

So können Individuenverluste bei Fleder- und Haselmäusen vermieden werden.

Sowohl die Baufeldräumung (Rodung) als auch die „Vermeidung von Quartierverlusten“ (s.u.) sind von einem faunistisch versierten Experten (ökologische Baubegleitung) fachlich zu begleiten, um Individuenverluste von „besonders geschützten“ Arten möglichst zu vermeiden (z.B. bei Fledermäusen und/oder Haselmaus).

Um den Verlust der potenziellen Quartiere (Baumhöhlen) von Fledermäusen und Haselmaus durch Fällung der mittelalten Buche (mit teilweise ausgefaultem Stamm und zwei Spechthöhlen) zu vermeiden, stehen zwei Maßnahmen zur Auswahl:

Variante A: Versetzung eines Höhlenbaumes (Stammabschnitt)

Variante B: Anbringen von Nistkästen sowie Evakuierung von Fledermäusen und Haselmäusen

Die Vorgehensweise ist im Bedarfsfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**\* Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Die Fläche B4 wurde im alten Bebauungsplan als Ausgleich für überbaute Flächen ausgewiesen. Der verbliebene Fichtenbestand bis zum westlichen Wirtschaftsweg ist noch zu entfernen und die Fläche als Schlagflur und Vorwald sukzessiv zu entwickeln. Wegen der 20kV-Freileitung werden die Gehölze des Sicherheitsbereichs von Zeit zu Zeit auf den Stock gesetzt, so dass der gewünschte Zustand (Wechsel von Schlagflur und Vorwald) erhalten bleibt.

**\* Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen  
§ 9 (1) Nr.25 a BauGB**

Im Bereich der Mischgebietsfläche (MI) ist je angefangene 1.000 qm Grundstücksgröße mind. ein hochstämmiger Laubbaum I. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von mind. 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., m.B. H 14 - 16 cm StU betragen.

**\* Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Ausgleichmaßnahmen  
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind als Sichtschutz und Bodenbilanzausgleich mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Gehölzliste I und II als freiwachsende Laubgehölzhecke zu bepflanzen.

Mindestpflanzgrößen:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, o.B. 150 – 175 cm hoch

Sträucher: 2 x verpflanzt, o.B. 60 – 100 cm hoch

Zur Verankerung und Stützung ist für die Heister in den ersten 5 Standjahren ein Schrägpfahl vorzusehen.

Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke, Reihenabstand 1,00 m. Grenzabstand 1,50 m bei freiwachsenden Sträuchern, 2,50 bei Heistern (Baum II. Ordnung), 4,00 bei Bäumen I. Ordnung). Bei 3 m breitem Pflanzstreifen 1-reihige Hecke, bei 5 m breitem Pflanzstreifen 3-reihig Hecke. Der Anteil an Heistern muss mind. 10 % der angepflanzten Gehölze betragen.

**\* Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 (1) Nr.25 b BauGB

Drei Hainbuchen (*Carpinus betulus*) auf der ausgewiesenen Parkplatzfläche Fl.Stk. 321/1 sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß den Pflanzenlisten I-II zu ersetzen.

Die im B-Plan zur Erhaltung gekennzeichneten Gehölzstreifen sind im alten B-Plan bereits festgesetzt und bleiben in der 1. Änderung des B-Plans weiterhin erhalten (Bestand). Die Gehölzränder sind gegenüber Beschädigungen durch Bauarbeiten oder Lagernutzung abzugrenzen und durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (DIN 19 820).

Altes Buchenwaldgehölz im Nordwesten:

Der verbleibende Buchen-Mischwaldrest bietet Sichtschutz, bindet Staub und Lärm, dient als Lebensraum und sorgt für einen kleinklimatischen Ausgleich. Er ist dauerhaft zu erhalten, soweit es die Verkehrssicherungspflicht erlaubt. Die Bewirtschaftung soll als Plenterwirtschaft (Einzelbaumentnahme) erfolgen. Langfristig ist der Mischwaldrest in einen Bestand mit Bäumen II. Ordnung umzuwandeln. Ein Kahlschlag ist unter keinen Umständen zulässig.

Gehölzstreifen entlang der Nord-Ost-Grenze (SB-Markt)

Der Gehölzstreifen aus Laubgehölzen und einigen Fichten grenzt den Gewerbebereich zur Wohnbebauung ab. Die Gehölze sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß den Pflanzenlisten I-II zu ersetzen.

Uferwald entlang der Schwarzen Nister (§28-Fläche):

Der Uferwald entlang der Böschung der Schwarzen Nister ist dauerhaft zu erhalten. Die Bewirtschaftung beschränkt sich auf die Verkehrssicherungspflicht (Westerwaldsteig auf dem gegenüberliegenden Waldweg).

## Gehölzliste I - Laubbäume

### Großkronige Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn x
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Quercus robur	- Stieleiche x

x geeignet für Parkplatzbepflanzung

### Klein- bis mittelkronige Bäume II. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn x
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus communis	- Holzbirne
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere x

sowie Obsthochstämme lokaler Sorten

## Gehölzliste II - Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel *
Cornus mas	- Kornelkirsche *
Corylus avellana	- Haselnuß *
Crataegus laevigata	- Rotdorn
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen *
Ligustrum vulgare	- Liguster *
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche *
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa dumetorum	- Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder *
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
von	

\* = als Unterpflanzung  
Bäumen geeignet

Stadt Bad Marienberg, den.....

.....  
Dankwart Neufurth  
(Bürgermeister)