

Textliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan
Bad Marienberg - Ost**

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. Landespflegegesetz
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:

Industriegebiet:

Zulässig sind für GI-Gebiete § 9 BauNVO genannten Nutzungsarten – ausgenommen Einzelhandelsbetriebe.

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

	<u>GI-Gebiet</u>
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,8
Geschossflächenzahl:	GFZ = 2,4
FH max	12 m

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 § 86 Landesbauordnung (LBauO))

2.1 Dächer

Die Dachneigung erfolgt in Anlehnung des B-Planes "Gewerbepark – Teil I.
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.

4. Baugrund

(Geotechnisches Gutachten)

Im Auftrag der Stadt Bad Marienberg wurde ein Geotechnische Gutachten zum Projekt "Baugebiet – nördlich der L 293" sowie zur Neuplanung der K 60 – innerhalb des Plangebietes – vom Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas, Limburg erstellt.

Zusammenfassung der Baugrundverhältnisse und Maßnahmen:

Die Baugrundsichtenfolge am Projektstandort ist sehr wechselhaft. Lockersedimente (Schluff/Sand) wechseln mit Felsblöcken und kompaktem Feld auf engstem Raum mit unterschiedlichen Schichtenstärken ab. Grund- und Schichtwasser fällt am Projektstandort zwischen 1 m und 3 m unter Gelände an.

Eine Versickerung gemäß ATV 138 ist in den anstehenden Schichten nicht möglich.

Auf Grund der unterschiedlichen Baugrund- und Grundwasser- verhältnisse sind für Einzelbauvorhaben Baugrundgutachten nach DIN 4020 aufzustellen.

5. Versorgungsleitungen

KEVAG

Zur planungsrechtlichen Sicherung der 20 KV-Kabeltrasse außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird ein 1 m breiter Versorgungstreifen als eine mit Gehweg und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche nach § 9, Abs. 1, Nr. 21, Bau-GBB im Bebauungsplan festgelegt.

Kabel Deutschland:

Die Baugrenze des Industriegebietes im nördlichen Teil des Plangebietes wurde bereits nach erfolgter Rücksprache mit den zukünftigen Eigentümern soweit zurückgenommen, so daß die jetzige Lage der Telekommunikationsanlage unverändert bleibt und keine Verlegung erforderlich ist.

Zur planrechtlichen Sicherung der Leitungstrassen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein 1 m breiter Versorgungstreifen als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche nach § 9, Abs. 1, Nr. 21, BauGB im Bebauungsplan festgelegt.

Deutsche Telekom

Die Baugrenze des Industriegebietes im nördlichen Teil des Plangebietes wurde bereits nach erfolgter Rücksprache der künftigen Eigentümer soweit zurückgenommen, so dass die jetzige Lage der Telekommunikationsleitung unverändert bleibt und keine Verlegung erforderlich ist.

Zur planrechtlichen Sicherung der Leitungstrassen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein 1 m breiter Versorgungstreifen als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche nach § 9, Abs. 1, Nr. 21, BauGB im Bebauungsplan festgelegt.

Rhenag

Ein Teil der Gasleitung verläuft nördlich der K 60 im Plangebiet. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Leitungstrassen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein

2 m breiter Versorgungstreifen als eine mit Gehweg und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche nach § 9, Abs. 1, Nr. 21, BauGB im Bebauungsplan festgelegt.

6. Lärmschutz

Auf Grundlage des Gutachtens des schalltechnischen Büros Pies werden für die Einzelflächen des Industriegebietes Emissionskontingente festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe oder Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) werden tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 5

Teilfläche	$L_{EK\ tags\ in}$ dB (A) / m ²	$L_{EK\ nachts\ in}$ dB (A) / m ²
F 1	61	46
F 2	61	46
F 3	64	49
F 4	65	50

7. Landespflege

Hinweis:

Solaranlagen zur Energiegewinnung sowie der Einsatz von Dachbegrünungssystemen und Fassadenbegrünung werden empfohlen.

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

Zur Minimierung der Wirkung der Bodenversiegelung und zur Entlastung der Kläranlagen ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

Das Wasser soll hier gespeichert und für Löschwasserbedarf vorgehalten werden. Überschüssiges Wasser wird im Gelände versickert bzw. gedrosselt an Vorfluter weiter geleitet.

Gestaltungsvorschriften gemäß §88 Abs.1 LBauO:

Einfriedungen sind 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 2,00 m Höhe zulässig. Geschlossene Mauern, Holz- oder Betonwände sind als Einfriedungen nicht gestattet.

Entlang der geplanten straßenseitigen Pflanzflächen sind die Einfriedungen so anzuordnen, dass die Pflanzungen zur Straße hin offen sind. Durchfahrten zu den Betriebsgrundstücken sind gestattet.

Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der Kreisstraße lückenlos einzufrieden.

Bei Befestigungen von Stellplätzen und Gehwegen ist ausschließlich die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Verwendet werden können z.B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Verbundsteinpflaster oder wassergebundene Decke (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB).

Ausnahmsweise sind vollversiegelte Flächen zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und versickert wird.

Wirtschaftswege sind wasserdurchlässig als Wiesenwege oder mit wassergebundener Decke bzw. geschottert herzustellen.

Verkehrssicherheit:

Im Bereich von den Sichtflächen betroffene Teile der Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung, etc. von mehr als 80 cm über der Fahrbahnoberkante nicht zulässig, sondern können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden.

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes § 7 Abs.1, Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB, §§ 8a und 42 BNatSchG

7.1.1 Bodenschutz

Der Oberboden aus den Bauflächen ist gemäß DIN 17300 zu sichern und einer Folgenutzung zuzuführen. Eine baubedingte Inanspruchnahme der Böden angrenzender Flächen ist zu vermeiden.

7.1.2 Bauzeitbeschränkung und ökologische Baubegleitung

Die Räumung des Baufeldes darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen, d.h. in der Zeit von September bis einschließlich Februar. Höhlenbäume dürfen nur im September gefällt werden.

Es wird eine ökologische Bauleitung festgesetzt:

Zum Schutz der nach Naturschutzrecht besonders geschützten Tierarten sind die Maßnahmen zur Räumung des Baufeldes und der Gehölzfällung und –rodung sowie die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen von, auf dem Gebiet des Artenschutzes qualifizierten Personen, zu begleiten. Die Vorgehensweise ist im Bedarfsfall mit der UNB abzustimmen.

7.1.3 Entwicklung von Extensivgrünland und Säumen – Maßnahme B - § 7 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 42 BNatSchG

Auf den in der Planurkunde mit der Bezeichnung – Maßnahme B – gekennzeichneten Flächen ist, aus intensiv genutzten Wiesen und Acker Extensivgrünland zu entwickeln. Ackerflächen sind einzusäen. Die Flächen sind in mindestens 6 Bewirtschaftungseinheiten aufzugliedern und diese entsprechend der Lebensraumanforderungen der Lerche zeitlich differenziert zu bewirtschaften. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder Entwässerungsmaßnahmen ist nicht unzulässig. Die Wiesen sind zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist vollständig abzutransportieren. Die erste Mahd ist nicht vor Mitte Juni durchzuführen. Ein Streifen in der Breite eines „Mähbalkens“ vor den bestehenden Gehölzen ist nur einmal jährlich im Herbst (zusammen der letzten Mahd des Extensivgrünlandes) zu mähen.

Die Anlage der festgesetzten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen innerhalb der landespflegerischen Ausgleichsfläche ist zulässig.

Die Maßnahmen sind mindestens 1. Vegetationsperiode vor der Räumung des Baufeldes einzuleiten.

7.1.4 Entwicklung von Extensivgrünland und Säumen – Maßnahme B - § 7 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 42 BNatSchG

Die Maßnahmen auf den Flurstücken Nr. 7 / 10 / 11 / 12 / 13 / 15 werden als Ausgleich für den Neubau der Kreisstraße K60 festgesetzt.

Die bislang weitgehend ackerbaulich genutzten Flächen sind anzusäen und als Extensivgrünland zu entwickeln und entsprechend der Lebensraumanforderungen der Lerche zeitlich differenziert zu bewirtschaften. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder Entwässerungsmaßnahmen ist nicht zulässig. Die Wiesen sind zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist vollständig abzutransportieren. Die erste Mahd ist nicht vor Mitte Juni durchzuführen.

7.2 Festsetzungen von Maßnahmen zur Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 7 Abs.1 Nr.20 und 25 a und b BauGB

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

Die im B-Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und während der Bauzeit vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß DIN 18720 zu schützen.

7.2.2 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Bauflächen § 7 (1) Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksgröße ist mindestens ein 3 x verpflanzter hochstämmiger Laubbaum, Handelsgröße 14 – 16 cm Stammumfang, Arten laut Artenliste, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstandorte müssen mindestens eine offene Bodenfläche von 4 m² und eine Tiefe von 1,50 m haben.

7.2.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Maßnahme A – § 7 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf den, in der Planurkunde mit „Maßnahme A“ bezeichneten Flächen ist eine fünfreihige Hecke, Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m, auf Lücke zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzenlisten I und II zu entnehmen.

Mindestpflanzgrößen: Heister, 3 x verpflanzte, 150 – 175 cm hoch, Anteil 10%
Sträucher: 2 x verpflanzte, 60 – 80 cm hoch.

Der Anteil an Heistern muss mind. 10 % der angepflanzten Gehölze betragen.

Auf der baufächenzugewandten Seite der Hecke ist alle 30 m Grenzverlauf ein großkroniger Baum 1. Ordnung, 3 x verpflanzte 14 – 16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Gegenüber der K 60 hat eine lückenlose Einfriedung zu erfolgen.

Die Auflagen des Versorgungsträgers bei Pflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 20 KV-Freileitung sind zu beachten.

Zulässig ist die Anlage von bis zu 2,50 m breiten Entwässerungsmulden an den landschaftszugewandten Grenzen der Baugrundstücke sowie von bis zu 4, je 3 m breiten Zugängen für Pflegegeräte.

7.3 Zuordnungsfestsetzung

Auf der Grundlage von § 135a und b sowie § 1a Abs.3 BauGB unter Berücksichtigung von § 42 BNatSchG werden 78 % der Kosten der Flächenbereitstellung und der Maßnahmen (Maßnahme B) gemäß § 20 Abs. 1, Nr. 20, den Bauflächen analog der überbaubaren Flächen zugeordnet.

Auf der Grundlage von § 127 und § 128 BauGB werden 2 % der Kosten für die Flächenflächenbereitstellung und Maßnahmen (Maßnahme B) den wasserwirtschaftlichen Anlagen zugeordnet.

Die Maßnahmen auf den Flurstücke Nr. 7 / 10 / 11 / 12 / 13 / 15 werden als Ausgleich für den Neubau der Kreisstraße K 60 festgesetzt.

Pflanzenliste zu den Textlichen Festsetzungen

<p>Pflanzenliste I - Laubbäume <u>Großkronige Bäume</u> Acer pseudoplatanus - Bergahorn Acer platanoides - Spitzahorn Fagus sylvatica - Rotbuche Fraxinus excelsior - Esche Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphyllos - Sommerlinde Quercus petraea - Traubeneiche Quercus robur - Stieleiche</p>	<p><u>Klein- bis mittelkronige Bäume</u> Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Crataegus laevigata - Rotdorn Malus sylvestris - Holzapfel Prunus avium - Vogelkirsche Prunus padus - Traubenkirsche Pyrus communis - Holzbirne Sorbus aucuparia - Eberesche</p>
<p>Pflanzenliste II - Sträucher Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Cornus sanguinea - Hartriegel Cornus mas - Kornelkirsche Corylus avellana - Haselnuss Crataegus monogyna - Weißdorn Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen</p>	<p>Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus catharticus - Kreuzdorn Rhamnus frangula - Faulbaum Rosa canina - Hundsrose Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Sambucus racemosa - Traubenholunder Salix caprea - Salweide Viburnum opulus - Wasserschneeball</p>

Stadt Bad Marienberg, den.....

.....
 Dankwart Neufurth
 (Bürgermeister)