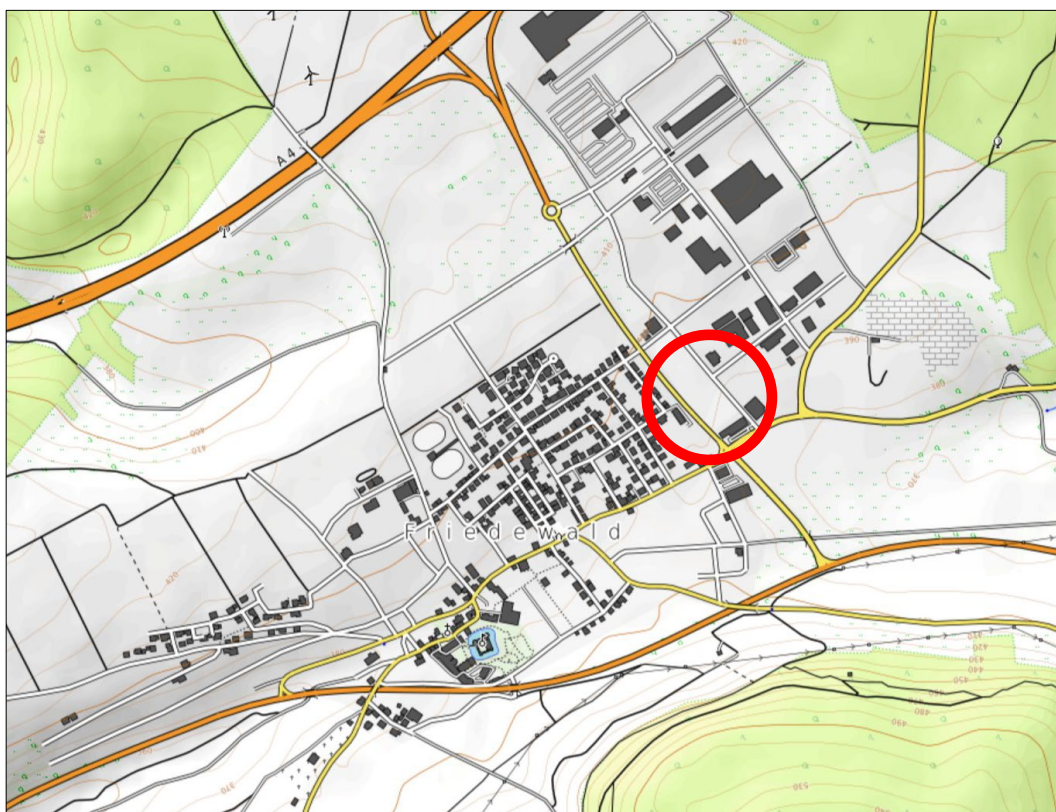




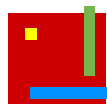
Gemeinde Friedewald

Bebauungsplan Nr. 25 „Im untersten Rötchen“ - 1. Änderung -

Begründung



Verfahrensstand	Vorentwurf			
Datum	07.10.2020			



Inhaltsübersicht

1.	Planungsanlass und Planungsziele der Bebauungsplan-Änderung	2
2.	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	5
3.	Änderungen des Bebauungsplanes und Übernahmen der Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 von 2012	6
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	7
3.3	Erschließung / Ver- und Entsorgung	7
3.4	Grünordnerische Festsetzungen	8
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10

Anlage:

Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 „Im untersten Rötchen“

1. Planungsanlass und Planungsziele der Bebauungsplan-Änderung

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Im untersten Rötchen“ in der Kerngemeinde Friedewald stammt aus dem Jahre 2012 und setzt als Art der baulichen Nutzung in seinem südlichen Teilbereich ein Sondergebiet „Einkauf“ zur Ansiedlung eines NORMA-Marktes und in seinem nördlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet fest, in dem Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen wurden (vgl. Abbildung 1 und textliche Festsetzungen als Anlage).

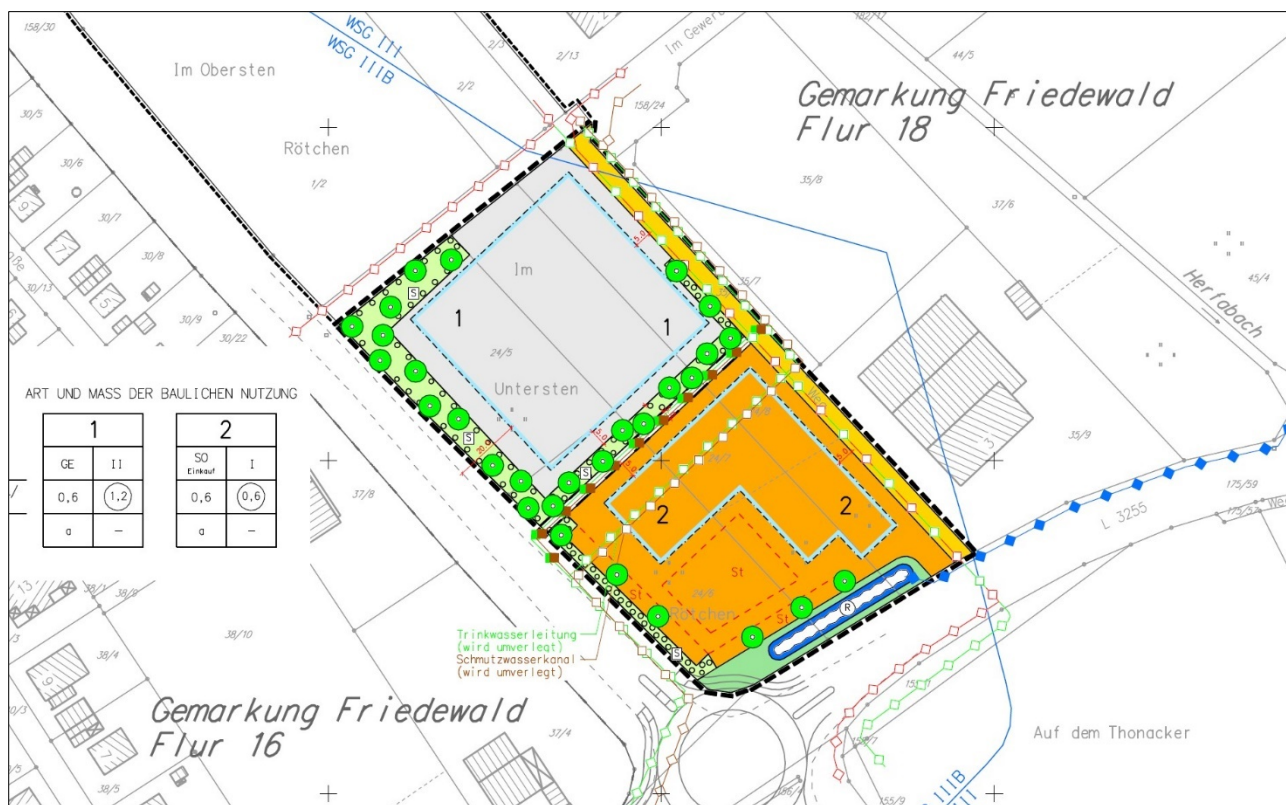


Abbildung 1
Bebauungsplan Nr. 25 „Im untersten Rötchen“ (2012) - Teilgeltungsbereich 1

Die Ansiedlung des NORMA-Marktes ist inzwischen realisiert; die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind noch ungenutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Im untersten Rötchen“ umfasst einen Zusatzgeltungsbereich (zweiten Teilgeltungsbereich) für Maßnahmen zum Ausgleich der durch die Festsetzung der Baugebiete verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Zusatzgeltungsbereich umfasst das Flurstück 2/16 der Flur 20 und liegt etwa 350 m südlich des Änderungsbereiches.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte seinerzeit im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Planungsanlass und Planungsziele

Für die gewerblichen Bauflächen besteht aktuell das konkrete Interesse von Gewerbetreibenden, im Gewerbegebiet Lagerhallen und einen Fahrradhandel mit Verkaufsflächen, Reparaturwerkstatt, Büro, Lager und Stellplätzen zu errichten.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 aus dem Jahre 2012 ist Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebietes mit Ausnahme im Rahmen der flächenmäßig stark begrenzten sog. „Selbstvermarktung“ ausgeschlossen worden; als Hauptanlass der Bebauungsplan-Änderung sind für die geplante Ansiedlung eines Fahrrad(Einzel)-Handels die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechend zu ändern. Mit einer geplanten Geschossfläche von ca. 1.000 m² und einer Verkaufsfläche von deutlich unterhalb 800 m² liegt keine „Großflächigkeit“ des Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Auswirkungen nach Art, Lage oder Umfang des Fahrradhandels auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) werden nicht erwartet. Ebenso sind von dem geplanten Fahrradhandel insbesondere keine

- schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- nennenswerte negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde, den Verkehr, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde Friedewald oder benachbarten Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu erwarten (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

Der geplante Fahrradhandel fällt unter die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art“ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Neben dem genannten aktuellen Hauptanlass zur Änderung des Bebauungsplanes, die Zulässigkeit eines Fahrradeinzelhandels unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit planungsrechtlich vorzubereiten, werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes unter anderem weitere Änderungen / Anpassungen vorgenommen, um aktuelle Rahmenbedingungen und den inzwischen realisierten Bestand zu berücksichtigen:

- Die Baumaßnahme des NORMA-Marktes und der Ausbau dessen verkehrlicher Erschließung mit Linksabbiegespur auf der L 3255 sind abgeschlossen.

Die Flächeninanspruchnahme des Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes ist dabei hinter der im Bebauungsplan Nr. 25 von 2012 festgesetzten Sondergebietsfläche „Einkauf“ entlang der nordwestlichen Grenze zum Gewerbegebiet zurückgeblieben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die heute vorhandenen tatsächlichen Flächennutzungen und Grundstücksgrenzen, in dem die seinerzeit festgesetzte Sondergebietsfläche um ca. 700 m² verkleinert und im Gegenzug diese Fläche dem neu festgesetzten Gewerbegebiet zugeschlagen wird.

- In diesem Zusammenhang werden auch die Lage des Leitungsrechtes für den inzwischen umverlegten Abwasserkanal im neuen Grenzbereich zwischen Sondergebiet „Einkauf“ und Gewerbegebiet an den Bestand angepasst sowie die inzwischen errichtete Trafo-Station der Energie-Netz Mitte GmbH berücksichtigt.
- Die an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Erschließungsstraße wird in ihrem Regelquerschnitt in Anlehnung an den inzwischen erfolgten Ausbau um Zuge der Errichtung des NORMA-Marktes verbreitert.
- Die entlang der B 62 seinerzeit festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden unter Berücksichtigung des inzwischen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für das Wohnbaugebiet „Sommergarten“ erstellten Maculineakzeptes und des darin beschriebenen Maßnahmenkonzeptes zur langfristigen Erhaltung der Populationen des „Dunklen Wiesenknopf-Ämeisenbläulings“ als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- Die weiteren im bestehenden Bebauungsplan als „Schutzpflanzung“ festgesetzten randlichen Pflanzflächen werden durch eine auf die Fläche des Gewerbegebietes quotisierte Einzelbaumpflanzung ersetzt.
- Im Weiteren werden verschiedene planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen durch die Änderung angepasst bzw. unter dem Aspekt der planerischen Zurückhaltung vereinfacht und reduziert.

Der im Bebauungsplan Nr. 25 von 2012 aufgenommene **Zusatzgeltungsbereich** (Flurstück 2/16 der Flur 20 in der Gemarkung Friedewald) zum Ausgleich der Eingriffe durch das Sonderbaugebiet und das Gewerbegebiet ist ausdrücklich **nicht** Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt unmittelbar östlich des Autobahnzubringers (B 62), der die westlich davon gelegene Ortslage von Friedewald mit Wohn- und Mischgebieten von den ausgedehnten Gewerbegebieten im Osten und Norden trennt.

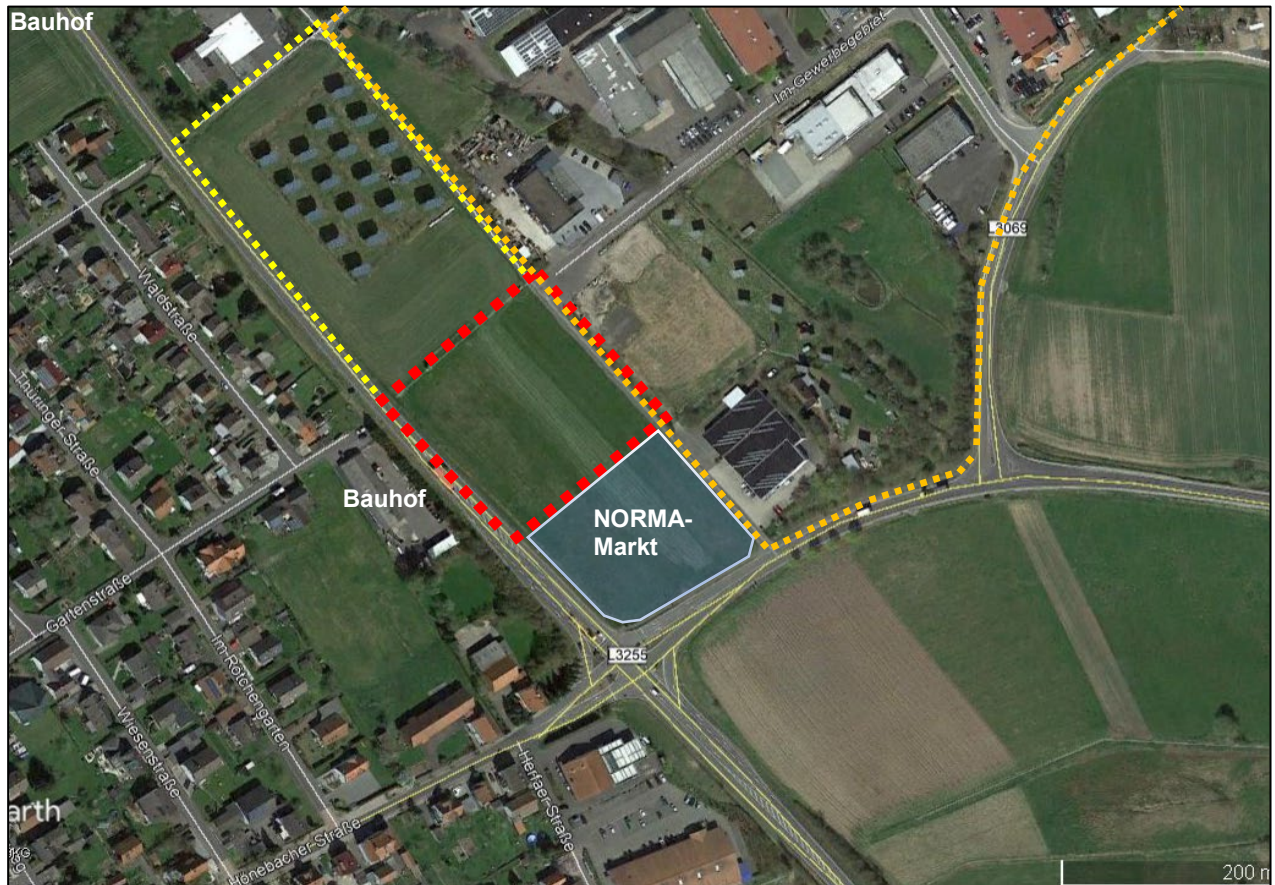


Abbildung 2

Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung

- ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 1. Änderung
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 SO „Fotovoltaik“ (2010)
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12a „Gewerbegebiet“ (1978)

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt rund 8.600 m².

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 24/5, 24/19 und 35/2 der Flur 18.

Das Gelände weist ein Gefälle von Nord nach Süd von ca. 5 Metern - entsprechend einer durchschnittlichen Neigung von 5 % - auf.

Lage im Wasserschutzgebiet:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen „Kothebachtal“ (*Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes „Ostteil Kreis Hersfeld“, Heringen, Kreis Hersfeld-Rotenburg*“ von 1973; veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 27, S. 1221 ff.)

Nach § 3 der Verordnung bestehen in der Zone III B folgende Verbote:

- die Abwasserversenkung und die Versenkung radioaktiver Stoffe
- die Ablagerung von Öl, Teer, Schädlingsbekämpfungsmitteln und von auslaugbaren beständigen Chemikalien in offenen und nicht sorgfältig gedichteten Gruben;
- das Verlegen von Treibstoff- und Ölleitungen;
- die Errichtung und der Betrieb abwassergefährlicher Betriebe, wenn deren Abwasser nicht vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird.

Bei Einhaltung der Verbote steht die Festsetzung eines Gewerbegebietes der Schutzgebietsverordnung nicht entgegen.

3. Änderungen des Bebauungsplanes und Übernahmen der bisherigen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 von 2012

→ Siehe hierzu auch die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 „Im untersten Rötchen“ als Anlage

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleibt unverändert.
- Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten wird unverändert übernommen.
- Die ausnahmsweise und in ihrem Umfang begrenzte Zulässigkeit des Verkaufs von Produkten im Rahmen der Eigenvermarktung wird unverändert übernommen.
- Die generelle Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bleibt auch in der Änderung des Bebauungsplanes bestehen. Entsprechend des Planungsanlasses und des Planungszieles der 1. Änderung wird jedoch **ein** Einzelhandelsbetrieb der Branche Fahrradhandel mit Zubehör einschließlich einer Reparaturwerkstatt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² allgemein zulässig. In dem Begriff „Fahrradhandel“ sollen auch Randsortimente wie z. B. E-Scooter eingeschlossen werden um auf verändernde Nachfragesituationen reagieren zu können.

Die zulässige Verkaufsfläche bleibt deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit als „Gewerbebetrieb aller Art“ nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

allgemein zulässig. In der Gemeinde Friedewald ist bisher kein Betrieb der Branche Fahrradhandel vertreten.

- Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen (vgl. Abbildung 1 und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2012 als Anlage).

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen werden insbesondere im Zuge der neuen Abgrenzung des Geltungsbereiches gegenüber dem Sondergebiet „Einkauf“ (NORMA-Markt), unter der Berücksichtigung der aktuellen Lage des Leitungsrechtes für den Abwasserkanal und der erweiterten Verkehrsflächen am östlichen Gebietsrand im Detail neu festgesetzt.

- Gegenüber den neu festgesetzten Verkehrsflächen zur Erschließung des Gewerbegebietes wird in einem nördlichen Teilbereich der 3-Meter-Abstand der Baugrenze auf 1,5 Meter reduziert um die Abmessungen einer konkret durch den Investor geplanten Halle errichten zu können. Zur Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gegenüber Nachbargrundstücken werden nach § 6 Abs. 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) damit voraussichtlich die öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen.
- Gegenüber dem befestigten Fahrbahnrand der B 62 beträgt der Abstand der Baugrenzen weiterhin die straßenrechtlich geforderten 20 Meter (§ 23 Hessisches Straßengesetz).
- Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise wird nicht in die Änderung übernommen; die Festsetzung einer Bauweise wird nicht für erforderlich gehalten. Die Abstandsflächen innerhalb des Baugebietes und gegenüber Nachbargrenzen richten sich nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 6 HBO, Abstandsflächen und Abstände).

3.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

- Die öffentlichen Verkehrsflächen an der östlichen Plangebietsgrenze werden zur angemessenen Erschließung des Gewerbegebietes gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan, der hier einen Regelquerschnitt von lediglich 6 Metern vorsah, erweitert. Die neue Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich dabei an den inzwischen erfolgten (über die Festsetzung des vorhandenen Bebauungsplanes hinausgehenden) Ausbau der Erschließung im Zuge des Neubaus des NORMA-Marktes mit einem Regelquerschnitt von 6,0 m Fahrbahn und einem

einseitigen Gehweg von 1,6 m. Dieser Regelquerschnitt wird in der Bebauungsplan-Änderung auch im Bereich des Gewerbegebietes fortgesetzt. Dabei wird die auf der Grenze der beiden Flurstücke 35/2 und 35/7 vorhandene Heckenpflanzung berücksichtigt, die auf ihrer gesamten Länge etwa jeweils 1,5 m in beide Flurstücke hineinragt und die erhalten bleiben soll. Der Regelquerschnitt im Bereich des Gewerbegebietes beträgt damit ebenfalls 6,0 Meter für den Kfz-Verkehr und einen einseitigen Gehweg von 1,5 Metern seitens des Baugebietes.

Für die Dimensionierung der neuen öffentlichen Verkehrsflächen werden etwa 277 m² des Flurstückes 24/19 benötigt.

- In der Änderung des Bebauungsplanes ist der Standort der inzwischen errichteten Trafo-Station der Energie Netz Mitte GmbH symbolhaft eingetragen.
- An der südlichen Plangebietsgrenze ist der inzwischen verlegte Abwasserkanal (DN 300) in Form eines Leitungsrechtes zugunsten der Gemeinde Friedewald eingetragen. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan begründet ein solches bzw. eine Duldungspflicht des Grundstückseigentümer nicht. Dazu ist eine gesonderte privatrechtliche Vereinbarung zur Einräumung des entsprechenden Rechts erforderlich (Bestellung einer Grunddienstbarkeit). Ein Übernahmeanspruch des Grundstückseigentümers an den von dem Leitungsrecht betroffenen Flächen im Sinne des § 40 Abs. 2 BauGB liegt nicht vor; dem Grundstückseigentümer ist es nach Lage und Umfang der vom Leitungsrecht betroffenen Fläche wirtschaftlich zuzumuten die Flächen in seinem Eigentum zu behalten.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen grünordnerischen Festsetzungen werden in der Änderung des Bebauungsplanes grundlegend neu geregelt und vereinfacht.

- Die im vorhandenen Bebauungsplan lagemäßig festgesetzten privaten Grünflächen zur Bepflanzung mit Bäumen („Schutzpflanzung“) an den Randbereichen des Gewerbegebietes entfallen. Sie werden durch eine auf die Fläche des Baugebietes bezogene quotisierte Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen gleichwertig ersetzt. Während im bisherigen Bebauungsplan 23 Einzelbäume anzupflanzen waren, sind durch die neue Festsetzung 24 Einzelbäume innerhalb des Baugebietes anzupflanzen (Fläche des Baugebietes = 7.250 m² : 300 = 24). Die Standorte der einzelnen Baumpflanzungen bleiben den Grundstückseigentümern freigestellt.
- Die bisher entlang des Autobahnzubringers (B 62) festgesetzte Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird durch eine Festsetzung von Flächen und

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ersetzt.

Hintergrund ist eine im März 2020 zwischen der Gemeinde Friedewald und dem Landkreis Hersfeld-Rotenburg getroffene öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die *Bereitstellung und Ausführung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 „Sommergarten“* auf der Grundlage des Konzeptes zur „Erfassung und des Managements des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Gewerbegebiet Friedewald“ (Maculinea-Konzept, 2018). In diesem Konzept sind wichtige Vernetzungselemente und -Säume zur Vergrämung des Dunklen Wiesenknopf-Ämeisenbläulings zu den geplanten Entwicklungsflächen südlich des Plangebietes vorgesehen. Die in der Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Grünflächen an der B 62 sind Bestandteil dieser Saumstrukturen; die textlichen Festsetzungen zu der zeichnerischen Festsetzung berücksichtigen die im Maculinea-Konzept dargestellte Maßnahmenplanung zur Maculinea-konformen Nutzung der Vorkommens- und Entwicklungsflächen.

Die Fläche hat eine Größe von 520 m² und verbleibt im Eigentum der Gemeinde Friedewald.

- Die textlichen Festsetzungen Nr. 5.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes 2012 zu den separaten Ausgleichsflächen im Zusatzgeltungsbereich Flurstück 2/16 der Flur 20 des Bebauungsplanes bleiben von der 1. Bebauungsplan-Änderung unberührt und gelten - wie der Zusatzgeltungsbereich selbst - uneingeschränkt fort.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im bestehenden Bebauungsplan 2012 unter Punkt 5.1 und 5.2 getroffenen textlichen Festsetzungen werden in die Änderung des Bebauungsplanes nicht übernommen.

- Die Bepflanzung der Stellplätze (Punkt 5.1 im BPlan 2012) geht in der neu geregelten Bepflanzung der Baugrundstücke (Punkt 1.4 der BPlan-Änderung) auf.
- Die Festsetzung zur Begrenzung der Bodenversiegelungen durch Verwendung versickerungsfähiger Materialien zur Befestigung der Freiflächen (Punkt 5.2 BPlan 2012) wird durch Punkt 1.5 der BPlan-Änderung redaktionell unter Bezugnahme auf die Lage in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes neu gefasst.

3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Punkt 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2012 zu den „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ entfällt. Die getroffenen Festsetzungen werden entweder durch andere gesetzliche Vorschriften außerhalb des Bauplanungsrechts geregelt (wie beispielsweise das im November 2020 in Kraft tretende *Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparungsrechts und zur Änderung weiterer Gesetze*, GEG), bedürfen keiner ausdrücklichen Regelung im Bebauungsplan oder sind für den Änderungsbereich nicht relevant.

3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO)

Die im Bebauungsplan von 2012 getroffenen bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen hinsichtlich der Vorgaben für

- Dachgestaltung und Baugestaltung
- Werbeanlagen
- Gestaltung (hier: Bepflanzung) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Einfriedungen und
- Anlagen für Abfälle

werden nicht mehr für erforderlich gehalten und ersatzlos gestrichen. Sie können im Rahmen der Baugenehmigungsanträge Berücksichtigung finden.

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 In dem als "Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereich sind nach § 1 (8) BauNVO die in § 6 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (Vergnügungsgaststätten).
- 1.2 In dem als "Sondergebiet Einkauf (SO)" gemäß § 11 BauNVO gekennzeichneten Bereich sind verschiedene Sortimentkategorien zulässig. Für die Verkaufsflächen (VK) werden folgende Größen festgesetzt:
- | | |
|--|-----------------|
| - Verbrauchermarkt | max. 800 qm VK, |
| - Getränkemarkt | max. 400 qm VK, |
| - Filialen Einzelhandelsbetriebe insgesamt | max. 100 qm VK. |
- 1.3 Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nicht zulässig. Ausnahmeweise kann zugelassen werden, dass die in dem Gebiet ansässigen Betriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt oder weiterverarbeitet haben oder sie in ihrer handwerklich oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der Gebäude festgesetzt:

- | | |
|------------------------------|---------------|
| - Firsthöhe in Gewerbegebiet | max. 12,00 m, |
| - Firsthöhe im Sondergebiet | max. 10,00 m. |

Technische Aufbauten und Werbeanlagen von max. 2,00 m sind auf den Dächern ausnahmeweise zulässig. Als oberer Bezugspunkt (Mittelwert) für die Höhe gilt die Oberkante der baulichen Anlagen, gemessen vom gemessenen Boden.

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass für die Baugebiete die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf (Gebäude ohne Längenbeschränkung).

4. GRUNDORISIERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strücheln" gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubbäumen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME

- | | |
|----------------|---------------------|
| - Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| - Eberesche | Sorbus aucuparia |
| - Erle | Alnus glutinosa |
| - Esche | Fraxinus excelsior |
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Holnbuche | Carpinus betulus |
| - Linde | Tilia cordata |
| - Stieleiche | Quercus robur |
| - Traubeneiche | Quercus petraea |
| - Vogelkirsche | Prunus avium |

STRÄUCHER

- | | |
|----------------------|-------------------------------------|
| - Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - Haselnuss | Corylus avellana |
| - Hundsrose | Rosa canina |
| - Schneeball | Viburnum opulus |
| - Schwarzdorn | Prunus spinosa |
| - Weißdorn | Crataegus monogyna und C. laevigata |
| - Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strücheln) dürfen zum Zwecke der Anlagen von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen und verschoben werden.

Alle Flächen innerhalb des Gebietes, die nicht bebaut oder als Verkehrs-/Lagerflächen genutzt werden, sind mit heimischen Gehölzen aus der Vorschlagsliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 2 qm Pflanzfläche ist ein Strauch und pro 50 qm ein Baum zu pflanzen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 5.1 Auf privaten nicht überdachten Park-Stellplätzen (ist jeweils für 5 Stellplätze ein großkröniger, heimischer Laubbau auf dem Betriebsgelände zu pflanzen und zu unterhalten (s. Vorschlagsliste).
- 5.2 Wege, Stellplätze und vor allem Lagerflächen sind –soweit es aus betrieblichen Gründen heraus vertretbar ist (z.B. aus Gründen der hygienischen Sauberhaltung dieser Flächen)– in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserbundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Dränasphalt). Das gilt nicht für die Fahrspuren.
- 5.3 Die Nutzung des Flurstückes 2/16 der Flur 20 wird in Weiterführung der bestehenden Extensivnutzung auf dem östlich angrenzenden Flurstück 2/5 ebenfalls extensiviert. Dazu wird eine erste Mähd zwischen Mitte Mai und Mitte Juni sowie eine zweite Mähd ab Mitte September durchgeführt. Entlang der nördlichen Grenze (Heidebach) bleibt ein 3m breiter Streifen ohne Nutzung liegen. Entlang der östlichen Grenze wird ein ca. 2m breiter Streifen jährlich nur einmal zwischen Mitte Mai und Mitte Juni gemäht. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
- 6.1 Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muss bei der Errichtung neuer Gebäude die Wärmeschutzverordnung in der jeweils aktuellen Fassung eingehalten werden.
- 6.2 Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.
- 6.3 Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsergäben auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 56 sind umzusetzen.
- 6.4 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen für Gebäude wird durch Regenwasserleitungen in vorhandene Gräben eingeleitet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

7. DACHGESTALTUNG

Soweit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern vorgesehen werden, sind diese in die Gesamtanlage des Daches zu integrieren.

8. BAUGESTALTUNG

Die Farbgebung für bauliche Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Grell leuchtende Farben sind wallflächig nicht zulässig. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.

9. WERBEANLAGEN

Die Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Überdimensionale große Werbbilder, hohe Werbetürme und Werbeanlagen mit wechselnden Werbbildern oder Blinklichtern sind nicht zulässig.

10. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In dem Baugebiet sind 60 % der ausgewiesenen Grünflächen ausschließlich mit Laubbäumen und Strücheln zu bepflanzen und zu unterhalten (1 Baum entspricht 50 qm; 1 Strauch 2 qm).

11. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Metallzäune in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. An Eckgrundstücken, die direkt an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfäche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Zaunsockel sind unzulässig.

12. ANLAGEN FÜR ABFALLE

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von den Straßen aus nicht sichtbar sind. Soweit Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind diese mit Buschwerk zu umplanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13. BODENFUNDE

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an den Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Marburg, den Gemeindevorstand der Gemeinde Friedewald oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu richten.

14. ALTLASTEN

Obwohl im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten keine altlastverdächtige Flächen bzw. sonstige Altlastlagerungen bekannt sind, besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannt Altlastlagerungen angeschnitten werden. Um eine eventuelle Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (versauertes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich dem Regierungspräsidium Kassel, Stadtpl. Umweltamt Kassel, dem Gemeindevorstand der Gemeinde Friedewald oder dem Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg anzuzeigen.

15. BAUERBOTSZONE

Gemäß § 9 (1) FStRG ist zwischen Hochbauten und Fahrbahnrandern der B 62 eine Bauerbotzone von 20,0 m gesetzlich festgesetzt. Die 20,0 m Bauerbotzone gilt auch für Werbeanlagen, da solche Anlagen gem. § 9 (6) FStRG Hochbauten gleichgestellt sind.

16. LEITUNGEN

Bei Baumaßnahmen im Bereich von Leitungen hat der Grundstückseigentümer den Standort und die Baumarten mit dem jeweiligen Unternehmen abzustimmen. Nach den derzeitigen allgemein anerkannten Regeln der Technik für den Bau und Betrieb von Leitungen ist zwischen Baum und Versorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

17. WASSERSCHUTZGEBIETE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 befindet sich in den Schutzzonen IIA/IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage "Tiefbrunnen I Kothebachtal" des NW Ostteil Hersfeld-Rotenburg. Die geplanten Baugrundstücke befinden sich in der Schutzzone IIIB. Die Schutzgebietsverordnung vom 02.06.1973, veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 27/73, Seite 1221 ff., ist zu beachten.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB);
- Bauordnungsverordnung (BauNVO);
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90);
- Hess. Bauordnung (HBO);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG);
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) –

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Anlage zur Begründung
Textfestsetzungen des rechtskräftigen
Bebauungsplanes Nr. 25 von 2012